

VÁŠ DOPIS ZN.:

ZE DNE:

NAŠE ZN.: OÚPR/K/17/828/Med

NAŠE ČJ.: MMB/0503821/2017

SPIS. ZN.: 4100/OÚPR/MMB/0503821/2017

SPIS. ZN. D.O.: MMB/0506792/2017

P.P. Architects s.r.o.

Horova 1918/38b

616 00 Brno

VYŘIZUJE: Ing. arch. Jana Medková

TEL.: 542 174 075

FAX: 542 174 425

E-MAIL: medkova.jana@brno.cz

POČET LISTŮ: 6 + přílohy

DATUM: 2018-02-27

Koordinované stanovisko pro společné územní a stavební řízení stavby :

„Celková rekonstrukce bytového domu Plynářská 263/8“ na pozemcích p.č. 879, 880, 883/1 v k.ú. Zábrdovice

Magistrát města Brna, odbor územního plánování a rozvoje

vydává

podle *ustanovení § 4 odst. 7 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)*, ve znění pozdějších předpisů, a podle *ust. § 149 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád*, ve znění pozdějších předpisů, k žádosti spol. P.P. Architects s.r.o., Horova 1918/38b, 616 00 Brno, zastupující investora stavby, Statutární město Brno, Dominikánské nám. 1, 602 00 Brno, podané dne 08.12.2017 ve věci stanoviska pro společné územní a stavební řízení akce - **„Celková rekonstrukce bytového domu Plynářská 263/8“**

koordinované stanovisko.

Předložená projektová dokumentace řeší stavební úpravy, nástavbu 5. NP ve dvorní části podkroví a přístavbu výtahu k dvorní fasádě objektu stávajícího řadového bytového domu se čtyřmi obytnými nadzemními podlažními, jedním podzemním podlažím a půdou se sedlovou střechou, na pozemku par. č. 879, k. ú. Zábrdovice. Základy budou ze statických důvodů rozšířeny. Nosné stěny zůstanou stávající, stropní konstrukce budou odstraněny a nahrazeny novými. Výška hřebene bude zachována, část střechy do uliční části zůstane stávající, zbytek krovu bude odstraněn a doplněn novými ocelovými prvky s pultovou střechou s mírným sklonem. Výplně otvorů v obvodových zdech budou nahrazeny novými. Stavba bude po realizaci využívána jako bytový dům s 15 bytovými jednotkami. V každém patře se budou nacházet tři byty, krajních 9 bytů (mimo 1.NP) je navrženo bezbariérových. V rámci stavebních úprav bude nahrazena stávající nevyhovující přípojka vody. Dále bude objekt nově napojen na horkovod.

Stavba se člení na objekty:

SO 01 Bytový dům

SO 02 Přípojka vody

SO 03 Přípojka horkovodu

Projektovou dokumentaci zpracoval Ing. arch. Pavel Pekár, P.P. Architects s.r.o., Horova 1918/38b, 616 00 Brno, v září 2017.

Ke koordinovanému stanovisku vydaly dotčené orgány závazná stanoviska, stanoviska a vyjádření s podmínkami:

MMB Odbor územního plánování a rozvoje

Vyřizuje: Ing. arch. Danuše Budíková, tel. 542 174 17

budikova.danuse@brno.cz

Magistrát města Brna, Odbor územního plánování a rozvoje (dále jen OÚPR MMB), jako příslušný orgán územního plánování podle *ust. § 6 odst. 1 písm. e) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu* (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon) a dotčený orgán dle *ust. § 136 odst. 1 písm. b) zákona 500/2004 Sb., správní řád*, ve znění pozdějších předpisů (dále jen správní řád)

vydává

v souladu s *ust. § 96b stavebního zákona a § 149 odst. 1 a 2 správního řádu*
závazné stanovisko

k projektové dokumentaci zpracované pro společné územní rozhodnutí a stavební povolení pro stavební záměr nazvaný:

**„Celková rekonstrukce bytového domu Plynářská 263/8“,
včetně přípojky vody a horkovodu,
dotčené pozemky par. č. 879, 880, 883/1, k. ú. Zábrdovice, obec Brno,
(dále jen záměr).**

Předložený záměr obsahuje:

Stavební úpravy stávající čtyřpodlažní stavby bytového domu stojícího na pozemku par. č. 879, k. ú. Zábrdovice, obec Brno, nástavbu 5. NP v části podkroví, přístavbu výtahu k dvorní fasádě objektu na pozemku par. č. 880, k. ú. Zábrdovice, obec Brno, stavbu přípojky horkovodu na pozemku par. č. 880, k. ú. Zábrdovice, obec Brno a stavbu vodovodní přípojky na pozemku par. č. 883/1, k. ú. Zábrdovice, obec Brno.

Stávající stavba bytového domu je lichoběžníkového půdorysu o čtyřech NP a jedním PP, se sedlovou střechou a je součástí řadové uliční zástavby při ulici Plynářská. Navrhovaným záměrem dojde k nástavbě 5.NP, u kterého do uličního prostoru zůstane zachována stávající sedlová střecha se střešními okny. Do dvorní části bude sedlová střecha nahrazena pultovou střechou o mírném sklonu 3,5%, dojde k nástavbě dvorní části stavby o plné podlaží, nová výška římsy +18,940m od ± 0,000 = úroveň podlahy 1.NP. Stávající výška hřebene stavby + 19,780 zůstane zachována.

Objektová skladba:

SO 01 Bytový dům

SO 02 Přípojka vody

SO 03 Přípojka horkovodu

Kapacity navrhované stavby:

Zastavěná plocha 289,60m²

Počet bytů 15/ z toho 9 bezbariérových

Po posouzení předložených podkladů dospěl OÚPR MMB k závěru, že výše **uvedený záměr je z hlediska souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování**

přípustný.

Závazné stanovisko se vydává za předpokladu splnění níže uvedené podmínky:

- 1) Záměr nazvaný „Celková rekonstrukce bytového domu Plynářská 263/8“, bude umístěn v souladu s částí předložené PD pro společné územní rozhodnutí a stavební povolení, zpracované společností P.P. Architects s. r. o., Ing. arch. Pavel Pekár, k datu 09-12/2017,

ověřených výkresů, které jsou přílohou tohoto závazného stanoviska. Jakékoliv změny výše uvedeného záměru mající vliv na skutečnosti, které jsou posuzovány OÚPR MMB musí být znovu předloženy k posouzení.

Závazné stanovisko platí 2 roky od jeho vydání.

MMB Odbor dopravy

Vyřizuje: Ing. Barbora Kropáčková, tel. 542 174 297

kropackova.barbora@brno.cz

Magistrátu města Brna, Odboru dopravy, byla dne 18.12.2017 předložena k vyjádření žádost o stanovisko pro koordinované stanovisko pro územní a stavební řízení na stavbu: „Celková rekonstrukce bytového domu Plynářská 263/8“ na pozemcích č. parc. 879, 880, 883/1 k.ú. Zábrdovice.

Předložená projektová dokumentace řeší celkovou rekonstrukci bytového domu s jedním podzemním podlažím, čtyřmi nadzemními podlažními, půdou, který je zastřešený sedlovou střechou. V bytovém domě bude po rekonstrukci 15 bytových jednotek.

Objekt je přístupný z ul. Plynářská. V rámci celkové rekonstrukce objektu nedochází ke změně dopravního řešení. Před objektem se nachází podélná parkovací stání. Jelikož celkovou rekonstrukcí nedochází ke zvyšování počtu bytů, nebudou realizována nová parkovací místa.

Odbor dopravy Magistrátu města Brna (dále jen „OD MMB“) sděluje, že podle *ust. § 40 odst. 4 písm. d) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích*, ve znění pozdějších předpisů (dále v textu „zákon o pozemních komunikacích“) **není dotčeným orgánem z hlediska územního řízení**, jelikož danou akcí není dotčeno řešení místních a účelových komunikací.

Upozorňujeme, že:

- Jakákoliv případná opatření proti nadměrnému hluku z pozemní dopravy bude hradit investor stavby. Dodatečné požadavky na protihluková opatření nebude řešit vlastník dopravní infrastruktury
- Stavba bude zkoordinována s ostatními stavbami v dané lokalitě a zařazena do koordinačního harmonogramu vedeného Investičním odborem MMB.

Magistrát města Brna, Odbor dopravy **sděluje**, že dle *ust. § 136 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád*, v platném znění (dále jen „správní řád“) **není dotčeným orgánem pro vydání stanoviska pro stavební řízení**.

Upozorňujeme, že případný jakýkoliv stavební zásah nebo zábor místních komunikací, event. silničního pozemku smí být realizován pouze na základě povolení zvláštního užívání komunikace, o které požádá zhotovitel příslušný silniční správní úřad, min. 3 týdny před realizací.

MMB Odbor památkové péče

Vyřizuje: Ing. arch. Jan Písařík, tel. 542 173 240

pisarik.jan@brno.cz

Odbor památkové péče Magistrátu města Brna (OPP MMB), jako věcně a místně příslušný správní orgán podle *§ 61 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích a ustanovení § 10 a 11 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád*, ve znění pozdějších předpisů, na úseku státní památkové péče na území města Brna obdržel dne 15.12.2017 žádost o vydání závazného stanoviska ve věci

Plynářská 8, č.p. 263, pozemek par.čís. 879, 883/1, k.ú. Zábrdovice, obec Brno

- Ochranné pásmo Městské památkové rezervace (OP MPR) Brno, ustanovené rozhodnutím odboru kultury Národního Výboru města Brna ze dne 6.4.1990, pod čj. KULT/402/90/SEV.

„Celková rekonstrukce bytového domu Plynářská 263/8“

Dokumentace pro územní a stavební řízení

na základě žádosti Statutárního města Brna, IČ 449 92 785, Dominikánské náměstí 196/1, 602 00 Brno zastoupeného na základě plné moci společností P.P. Architects s.r.o., IČ 273 89 778, Horova 1918/38b, 616 00 Brno.

K žádosti sdělujeme:

OPP MMB obdržel dne 15.12.2017 samostatnou žádost Statutárního města Brna, IČ 449 92 785, Dominikánské náměstí 196/1, 602 00 Brno zastoupeného na základě plné moci společností P.P. Architects s.r.o., IČ 273 89 778, Horova 1918/38b, 616 00 Brno o vydání závazného stanoviska ve výše uvedené věci. Součástí podání byla projektová dokumentace pro územní a stavební řízení „Celková rekonstrukce bytového domu Plynářská 263/8“ zpracovaná společností P.P. Architects s.r.o., Ing. arch. Pavlem Pekárem, Horova 1918/38b, 616 00 Brno v srpnu a září 2017. V souladu s *ustanovením § 14 odst. 2 zákona č.20/1987 Sb., o státní památkové péči*, ve znění pozdějších předpisů, a *ustanovení § 149 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád*, ve znění pozdějších předpisů, vydal OPP MMB k předmětné žádosti samostatně vůči žadateli dne 25.01.2018 kladné závazné stanovisko bez podmínek č.j. MMB/0512170/2017/P/zs (spis.zn. OPP/MMB/0512170/2017).

MMB Odbor životního prostředí

Vyřizuje: Jana Němcová, tel. 542 174 564

nemcova.jana@brno.cz

Odbor životního prostředí Magistrátu města Brna jako dotčený správní orgán podle § 4 *zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon*, ve znění pozdějších předpisů, na úseku ochrany ovzduší, odpadového hospodářství a ochrany přírody a krajiny s celkovou rekonstrukcí bytového domu Plynářská 263/8 (p.č. 879, 880, 883/1 v k.ú. Zábrdovice) **souhlasí za předpokladu respektování níže uvedených podmínek:**

Jedná se o stávající řadový dům se čtyřmi obytnými nadzemními podlažími a jedním podzemním podlažím a půdou se sedlovou střechou.

Stavba bude po realizaci využívána jako bytový dům s 15-ti bytovými jednotkami. V každém patře se budou nacházet tři byty, z nichž vždy krajní byty jsou (mimo 1.NP, kde je pouze jeden byt), navrženy jako bezbariérové. Nosné stěny zůstanou stávající, stropní konstrukce bude odstraněna a nahrazena novou. Základy budou rozšířeny, část střechy včetně krytiny do uliční části zůstane stávající, zbytek krovu bude odstraněn a doplněn novými ocelovými prvky. Výplně otvorů v obvodových konstrukcích budou nahrazeny novými.

Stavba se člení na objekty:

SO 01 Bytový dům

SO 02 Přípojka vody

SO 03 Přípojka horkovodu

- z hlediska ochrany ovzduší dle *zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší*, ve znění pozdějších předpisů:

Odborný referent: Ing. Dagmar Michalčíková, tel: 542 174 571

michalcikova.dagmar@brno.cz

Vytápění a příprava TUV objektu budou zajištěny z výměňkové stanice napojené na horkovod centrálního zásobování tepelnou energií (CZT). Jedná se o tepelný zdroj, který je v místě provozu bezemisní. Případné změny ve způsobu vytápění, spočívající v instalaci spalovacího zdroje tepla, je nutné předložit ke schválení na OŽP MMB.

Za činnost, při které může docházet ke znečišťování ovzduší, lze považovat v souladu s § 2 *písm. e) zákona o ochraně ovzduší*, ve znění pozdějších předpisů, možnou zvýšenou prašnost vyvolanou stavebními pracemi. Prachové částice představují na většině území města Brna velmi problematickou škodlivinu, která může mít negativní vliv na lidské zdraví anebo životní prostředí.

Referát ochrany ovzduší OŽP MMB vyžaduje, aby při provádění stavebních prací byla důsledně dodržována níže uvedená technická a organizační opatření k eliminaci prašnosti:

- kropení vzniklých prašných ploch v době suchého a větrného počasí
- pravidelná kontrola čistoty dotčených přilehlých komunikací a v případě způsobeného znečištění jejich okamžitá očista
- skladování sypkých stavebních materiálů na vyhrazených místech tak, aby nedocházelo k jejich roznosu do okolního prostředí vlivem větru
- řezání stavebních materiálů výhradně pomocí řezaček s vodní clonou (tzv. mokré řezačky) případné důkladné kropení řezaných materiálů
- používání vozidel a stavebních strojů, které splňují emisní normu EURO III a vyšší

- **z hlediska odpadového hospodářství a hydrogeologie dle zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech,** ve znění pozdějších předpisů:

Odborný referent: Ing. Josef Černý, tel: 542 174 552

cerny.josef@brno.cz

K projektu bylo vydáno ve smyslu § 79 odst. 4 zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů, souhlasné závazné stanovisko č.j. MMB/0060231/20118/CEJO ze dne 07.02.2018, jehož podmínky je nutné respektovat (viz následující text):

ZÁVAZNÉ STANOVISKO

Odbor životního prostředí Magistrátu města Brna (dále jen „OŽP MMB“) jako věcně a místně příslušný orgán veřejné správy v oblasti odpadového hospodářství dle § 10 a § 11 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“) § 139 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, a dle § 79 odst. 4 zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o odpadech“) s působností dotčeného správního orgánu podle § 4 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“), ve znění pozdějších předpisů,

SOUHLASÍ

z hlediska nakládání s odpady v souladu s ustanovením § 149 odst. 1 správního řádu a § 4 odst. 2 stavebního zákona s umístěním a povolením stavby „**Celková rekonstrukce bytového domu Plynářská 263/8**“, stavebníka: **Statutární město Brno, IČO: 44992785, Dominikánské náměstí 196/1, 602 00 Brno** (dále jen „stavebník“).

Stručný popis stavebního záměru:

Jedná se o rekonstrukci stávajícího bytového domu na pozemku p.č. 879 a 880 v k.ú Zábřdovice, Brno, kdy nově vznikne 15 bytů (počet bytů oproti stávajícímu stavu nenaroste). Sběrné nádoby na směsný komunální odpad jsou umístěny ve dvorním traktu pod přístřeškem rozměrů 1 x 5m.

- **z hlediska ochrany přírody a krajiny dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny,** ve znění pozdějších předpisů a **z hlediska ochrany a tvorby zeleně:**

Odborný referent: Ing. Monika Navrátilová, tel: 542 174 553

navratilova.monika@brno.cz

Vzhledem k tomu, že na dané lokalitě byl zjištěn výskyt zvláště chráněných druhů živočichů (rorýs obecný), je nutné k danému záměru udělení výjimky ze zákazů u zvláště chráněných druhů živočichů příslušného orgánu ochrany přírody, tj. Krajský úřad Jihomoravského kraje, Odbor životního prostředí, Žerotínovo nám. 449/3, 601 82 Brno, v souladu s ustanovením § 56 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů.

Při nedodržení podmínek stanovených orgánem ochrany přírody hrozí fyzické osobě za přestupek sankce ve výši až 100.000 Kč, právnické osobě nebo fyzické osobě při výkonu podnikatelské činnosti může být uložena pokuta až 2.000.000 Kč (dle § 87 a § 88 zákona o ochraně přírody).

Orgán ochrany přírody dále doporučuje, aby kácení dřevin bylo provedeno v době vegetačního klidu, tj. od 01.11. do 31.03. běžného roku. Tím bude také zajištěna ochrana ptáků dle zákona

o ochraně přírody, neboť dle § 5a tohoto zákona nesmí při realizaci záměru dojít k úmyslnému poškozování, ničení hnízd a vajec nebo odstraňování hnízd volně žijících ptáků a k úmyslnému usmrcování nebo odchytu volně žijících ptáků. V případě kácení dřevin v době hnízdění ptactva (tj. od 01.04. do 31.08. běžného roku) by bylo nutné porost nejprve prohlédnout, zda se na něm nevyskytují osídlená ptačí hnízda. V případě zjištění jejich výskytu je nutné s kácením počkat až do doby jejich vyhnízdění.

Odborný referent: Taťána Hajdová, tel: 542 174 561

hajdova.tatana@brno.cz

OŽP MMB požaduje při realizaci stavby dodržení ČSN 839061 Vegetační úpravy – ochrana stromů, porostů a ploch pro vegetaci při stavebních činnostech.

MMB Odbor vodního a lesního hospodářství a zemědělství

Projektová dokumentace řeší komplexní rekonstrukci stávajícího činžovního domu. Řešený objekt je kompletně napojen na technickou infrastrukturu. V rámci stavebních úprav bude nahrazena stávající nevyhovující přípojka vody. Dále bude objekt nově napojen na horkovod. K nárůstu množství dešťových vod, odváděných do kanalizace pro veřejnou potřebu, nedochází.

Vodoprávní úřad

Oprávněná úřední osoba: Ing. Iva Volfová, tel: 542174022

volfova.iva@brno.cz

Magistrát města Brna, Odbor vodního a lesního hospodářství a zemědělství, jako věcně příslušný vodoprávní úřad podle *ust. § 106 odst. 1 zák.č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů*, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vodní zákon“) vydává podle *ust. § 18 vodního zákona* následující vyjádření:

Připravovaná **akce je** z hlediska zájmů chráněných podle vodního zákona **možná**, stavba není vodním dílem.

Orgán státní správy lesů

Oprávněná úřední osoba: Ing. Vladimír Votava, tel: 542174036

votava.vladimir@brno.cz

Magistrát města Brna, Odbor vodního a lesního hospodářství a zemědělství, jako věcně příslušný orgán státní správy lesů podle *ust. § 48 zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů*, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „lesní zákon“) vydává podle *ust. § 154 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád*, ve znění pozdějších předpisů, následující vyjádření:

Záměrem **nejsou dotčeny zájmy** chráněné podle lesního zákona.

Orgán ochrany zemědělského půdního fondu

Oprávněná úřední osoba: Ing. Jana Siegelová, tel: 542174030

siegelova.jana@brno.cz

Magistrát města Brna, Odbor vodního a lesního hospodářství a zemědělství, jako věcně příslušný orgán státní správy na úseku ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF“) podle *ust. § 15 zákona ČNR č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu*, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o ochraně ZPF“) vydává podle *ust. § 154 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád*, ve znění pozdějších předpisů, následující vyjádření:

Navrhovaná **stavba je** z hlediska zájmů chráněných podle zákona o ochraně ZPF **možná**.

Podle *ust. § 9 odst. 2 písm. b) bod 3. zákona o ochraně ZPF* souhlasu orgánu ochrany ZPF k odnětí pozemku p.č. 880 v k.ú. Zábrdovice není třeba, neboť pozemek tvoří nezastavěnou část zastavěného stavebního pozemku.

Spolu s pozemkem p.č. 879 – zast. plocha a nádvoří č.p. 263 tvoří souvislý celek s obytnou budovou pro bydlení.

Pozemek p.č. 883/1 v k.ú. Zábrdovice není součástí ZPF.

Odůvodnění:

Dne 08.12.2017 podal žadatel spol. P.P. Architects s.r.o., Horova 1918/38b, 616 00 Brno, zastupující investora stavby, Statutární město Brno, Dominikánské nám. 1, 602 00 Brno, žádost ve věci vydání stanoviska ke společnému územnímu a stavebnímu řízení pro akci - „**Celková rekonstrukce bytového domu Plynářská 263/8**“ na pozemcích p.č. 879, 880, 883/1 v k.ú. Zábrd. Dle *ust. § 4 odst. 7 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu* (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, je ke společnému územnímu a stavebnímu řízení předmětné stavby vydáváno koordinované stanovisko.

Předložená projektová dokumentace řeší stavební úpravy, nástavbu 5. NP ve dvorní části podkroví a přístavbu výtahu k dvorní fasádě, objektu stávajícího řadového bytového domu se čtyřmi obytnými nadzemními podlažními, jedním podzemním podlažím a půdou se sedlovou střechou, na pozemku par. č. 879, k. ú. Zábrdovice. Základy budou ze statických důvodů rozšířeny. Nosné stěny zůstanou stávající, stropní konstrukce budou odstraněny a nahrazeny novými. Výška hřebene bude zachována, část střechy do uliční části zůstane stávající, zbytek krovu bude odstraněn a doplněn novými ocelovými prvky s pultovou střechou s mírným sklonem. Výplně otvorů v obvodových zdech budou nahrazeny novými. Stavba bude po realizaci využívána jako bytový dům s 15 bytovými jednotkami. V každém patře se budou nacházet tři byty, krajních 9 bytů (mimo 1.NP) je navrženo bezbariérových. V rámci stavebních úprav bude nahrazena stávající nevyhovující přípojka vody. Dále bude objekt nově napojen na horkovod.

Stavba se člení na objekty:

SO 01 Bytový dům

SO 02 Přípojka vody

SO 03 Přípojka horkovodu

K uvedené věci zaslal referát koordinace stanovisek OÚPR MMB dne 13.12.2017 žádost dotčeným orgánům MMB o vydání závazných stanovisek, stanovisek a vyjádření, která obdržela následně:

- OÚPR MMB – dne 26.02.2018 závazné stanovisko k PD pro společné územní a stavební řízení se závěrem o přípustnosti stavby s podmínkami, v odůvodnění závazného stanoviska OÚPR MMB sděluje: Záměr byl předložen OÚPR MMB k vydání závazného stanoviska koordinacním pracovištěm MMB dne 14.12.2017 na základě žádosti společnosti P.P. Architects s. r. o., IČ 27689778, Ing. arch. Pavel Pekár, Horova 1918/38b, 616 00 Brno.

K žádosti o závazné stanovisko pro záměr: „Celková rekonstrukce bytového domu Plynářská 263/8“, včetně přípojky vody a horkovodu, dotčené pozemky par. č. 879, 880, 883/1, k. ú. Zábrdovice, obec Brno, byly předloženy tyto podklady:

projektová dokumentace pro společné územní rozhodnutí a stavební povolení.

Předmětem PD jsou stavební úpravy stávající čtyřpodlažní stavby bytového domu stojícího na pozemku par. č. 879, k. ú. Zábrdovice, obec Brno, nástavba 5. NP v části podkroví, přístavba výtahu k dvorní fasádě objektu na pozemku par. č. 880, k. ú. Zábrdovice, obec Brno, stavba přípojky horkovodu na pozemku par. č. 880, k. ú. Zábrdovice, obec Brno a stavba vodovodní přípojky na pozemku par. č. 883/1, k. ú. Zábrdovice, obec Brno.

OÚPR MMB při posouzení záměru vycházel z následujících podkladů:

- Předložené PD, textové a grafické části.

Kromě podkladů předložených žadatelem OÚPR MMB vycházel z:

- Politiky územního rozvoje ČR, ve znění Aktualizace č. 1 schválené Usnesením vlády ČR č. 276 ze dne 15. dubna 2015 (dále jen „PÚR“), která je dle *ust. § 31 odst. 4 stavebního zákona* závazná pro rozhodování v území.
- Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje ze dne 05.10.2016, účinných od 03.11.2016 (dále jen „ZÚR“), které jsou dle *ust. § 36 odst. 5 stavebního zákona* závazné pro rozhodování v území.

- Územního plánu města Brna ze dne 03.11.1994, úplné znění ke dni 23.10.2017, vč. obecně závazné vyhlášky statutárního města Brna č. 2/2004 o závazných částech Územního plánu města Brna, ve znění pozdějších předpisů, a grafické části (dále jen „ÚPmB“), který je dle *ust. § 43 odst. 5 a § 189 odst. 2 stavebního zákona* závazný pro rozhodování v území.
- Regulačního plánu Cejl - Křenová, ze dne 05.-06.09.2000, vč. obecně závazné vyhlášky statutárního města Brna č. 27/2006, o závazných částech Regulačního plánu Cejl - Křenová, v platném znění, a grafické části (dále jen „RP“), který je dle *ust. § 61 odst. 2 stavebního zákona* závazný pro rozhodování v území.
- Územně analytických podkladů města Brna (aktualizovaných v roce 2016, dále jen ÚAP), které zjišťují a vyhodnocují stav a vývoj území, slouží jako podklad k pořizování ÚPD, jejich změn a pro rozhodování v území podle *ust. § 25 stavebního zákona*.

OÚPR MMB jako orgán územního plánování přezkoumal záměr podle *§ 96b odst. 3 stavebního zákona*, zda je přípustný z hlediska souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací a cíli a úkoly územního plánování:

PÚR

Politika územního rozvoje ČR, ve znění Aktualizace č. 1 schválené Usnesením vlády ČR č. 276 ze dne 15. dubna 2015 (dále jen „PÚR“), která je dle *ust. § 31 odst. 4 stavebního zákona* závazná pro rozhodování v území přiřazuje město Brno jako centrum rozvojové oblasti OB3 Metropolitní rozvojové oblasti Brno.

Posuzovaný záměr s ohledem k jeho rozsahu a významu PÚR konkrétně neřeší a svým charakterem není v rozporu s obecnými principy stanovenými v PÚR.

ZÚR

Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje ze dne 05.10.2016, účinné od 03.11.2016 (dále jen „ZÚR“), které jsou dle *ust. § 36 odst. 5 stavebního zákona* závazné pro rozhodování v území zpřesnily vymezení Metropolitní rozvojové oblasti Brno, stanovily obecné požadavky na uspořádání a využití území a úkoly pro územní plánování. Celé správní území statutárního města Brna je součástí zpřesněného vymezení metropolitní rozvojové oblasti Brno.

Posuzovaný záměr s ohledem k jeho rozsahu a významu ZÚR konkrétně neřeší a svým charakterem není v rozporu s obecnými principy a požadavky stanovenými a řešenými v ZÚR; rovněž není záměr situován v území dotčeném záměry vyplývajících ze ZÚR.

ÚPmB

Pozemky par. č. 879 a 880, k. ú. Zábrdovice, obec Brno, jsou dle ÚPmB součástí stavební stabilizované funkční plochy bydlení s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem jako plochy všeobecného bydlení – BO. Pozemek par. č. 883/1, k. ú. Zábrdovice, obec Brno je součástí stavební stabilizované plochy pro dopravu s funkčním využitím komunikace a prostranství místního významu.

Z Regulativů ÚPmB pro uspořádání území (tvořících Přílohu č. 1 obecně závazné vyhlášky statutárního města Brna č. 2/2004 o závazných částech ÚPmB, v platném znění) a z výkresů ÚPmB vyplývají následující podmínky využití předmětného území:

Plocha základní je vymezená část území, pro kterou je podrobně určen účel a intenzita využití a ke které jsou vztaženy veškeré bilance ÚPmB.

Plocha stavební je část území převážně zastavěná nebo určená k zastavění objekty, pro kterou je míra využití území a přípustnost umístění objektů určitého druhu vyjádřena v regulačních podmínkách pro plochy stavební.

Plocha stabilizovaná je dílčí část území, ve kterém se stávající účel ani intenzita využití nebude zásadně měnit. Za změnu se přitom nepovažuje modernizace, revitalizace a přestavba území za dodržení charakteru zástavby a indexu podlažní plochy (IPP), zástavba proluk a dostavba uvnitř stávajících areálů.

FUNKCE: PLOCHY BYDLENÍ

Jsou určeny především pro bydlení.

PLOCHY VŠEOBECNÉHO BYDLENÍ - BO

slouží především bydlení (podíl hrubé podlažní plochy bydlení je větší než 60 %, ve stabilizovaných plochách musí být zachován charakter stávajících staveb pro bydlení).

Přípustné mimo jiné jsou: stavby pro bydlení (včetně domů s pečovatelskou službou) a jako jejich součást (pokud 60 % podlažní plochy objektu bude sloužit bydlení) stavby pro bydlení (včetně domů s pečovatelskou službou)

Míra stavebního využití pozemků ve stabilizovaných funkčních plochách je dána stávajícím stavem zástavby v předmětné základní ploše a je vyjádřena indexem podlažní plochy - IPP.

Index podlažní plochy IPP - vyjadřuje intenzitu využití území (např. z hlediska utváření charakteru území, možného zatížení technické infrastruktury apod.), tj. počet m² hrubé podlažní plochy na m² základní plochy; při jeho aplikaci na pozemek nebo soubor pozemků disponibilních pro konkrétní stavební záměr je výpočet nutné vztažnout k výměře těchto pozemků.

Hodnoty IPP mohou být upřesněny navazující územně plánovací dokumentací.

Při výpočtu skutečné hodnoty IPP pro již existující zástavbu se z předmětné základní funkční plochy nezapočítávají výměry pozemků, na nichž má být uvažovaná výstavba realizována, ani plochy eventuelních proluk v uliční frontě existujících v rámci předmětné základní plochy.

Takto získaná hodnota IPP má při aplikaci na jednotlivých pozemcích orientační charakter s tím, že při povolování jak výstavby v prolukách, tak nástaveb a přístaveb stávajících objektů nesmí objem povolované stavby:

překročit 50 % původního objemu stavby (při nástavbách či přístavbách – toto omezení neplatí v případě, kdy navrhovanou dostavbou nebude překročena stanovená hodnota IPP, jejíž výpočet je popsán výše).

narušit charakter okolní zástavby (daný převládajícími půdorysnými rozměry staveb, počtem nadzemních podlaží a způsobem řešení zastřešení včetně eventuálního podkroví); zhoršit podmínky pro využívání sousedních nemovitostí.

Na základě uvedených skutečností OÚPR MMB posoudil záměr následovně:

Z hlediska funkčního využití:

Navrhovaný záměr stavebních úprav stávající čtyřpodlažní stavby bytového domu, nástavby 5.NP ve dvorní části stávající stavby a půdní vestavba v uliční části, přístavby výtahu k dvorní fasádě objektu včetně stavby přípojky horkovodu a vodovodní přípojky, z hlediska funkčního využití nemění způsob užívání stávající stavby bytového domu. Navrhovaným záměrem dochází ke komplexní rekonstrukci stávající stavby bytového domu. Z hlediska funkčního využití záměr splňuje regulativy ÚPmB funkční plochy všeobecného bydlení - BO.

Z hlediska prostorových regulativů:

Navrhovaný záměr je stavbou řadového činžovního domu situovaného při ulici Plynářská. Navrhovaným záměrem zůstává zachována uliční stavební čára stávající stavby. Ve dvorní části je navržena přístavba pro výtah (zajišťující bezbariérovost stavby) o půdorysu cca 5,5 x 2,60 m v 1. NP a půdorysu cca 2,70 x 2,60 m ve 2.– 5.NP, navazující na stávající dvorní předsazenou dvorní část stavby. Navrhovaná nástavba 5.NP ve dvorní části projevující se jako plné podlaží a v uliční části vestavba do podkroví, svým tvarem a výškou navazuje na stávající řadovou zástavbu v ulici Plynářská. Navrhovaným záměrem není překročen regulativ překročení 50% původního objemu stavby – vzniká 5.NP stávající čtyřpodlažní stavby. Stejně tak je zachován charakter okolní zástavby: půdorysné rozměry stavby se mění pouze nepodstatně, v rámci okolní zástavby se negativně přístavba pro výtah neprojeví; způsob zastřešení navazuje v uliční části sedlovou střechou, ve dvorní části novým 5.NP s pultovou střechou mírného sklonu cca 3,5%, na okolní zástavbu. Zůstává zachována stávající výška hřebene, navrhované zastřešení stavby svým tvarem a římsami navazuje na střešní konstrukce okolní zástavby. OÚPR MMB při posouzení uvedených prostorových regulativů dospěl k závěru, že záměr svými parametry nenarušuje charakter okolní zástavby,

nezhoršuje podmínky pro užívání sousedních nemovitostí, jedná o záměr v území již realizovaný.

Na základě výše uvedeného dospěl OÚPR MMB k závěru, že navrhovaný záměr respektuje funkční i prostorové regulativy ÚPmB - dotčené stavební stabilizované plochy BO.

Regulace vyplývající z navazující územně plánovací dokumentace

Dotčené pozemky a navrhovaný záměr jsou rovněž součástí území řešeného navazující ÚPD - Regulačním plánem Cejl - Křenová (dále jen RP).

Navrhovaný záměr je součástí stavební stabilizované smíšené plochy funkčního typu jako plocha všeobecného bydlení - BO s vyznačenou navrženou překryvnou funkcí zeleně ve stavební ploše.

Z Regulativů RP obsažených ve vyhlášce statutárního města Brna č. 27/2006 o závazných částech RP, v platném znění a z výkresů RP vyplývají následující podmínky využití předmětného území:

Navrhovaný záměr je součástí stavební stabilizované funkční plochy bydlení s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem jako plochy všeobecného bydlení – BO.

Tyto slouží především bydlení (podíl hrubé podlažní plochy bydlení je větší než 60 %, ve stabilizovaných plochách musí být zachován charakter stávajících staveb pro bydlení).

Pro dotčenou funkční plochu BO jsou stanoveny prostorové regulativy - limity využití území vyjádřené indexem podlažní plochy IPP a indexem zastavěné plochy IZP, maximální přípustnou podlažností, stavební čára, stavební hranice.

Hodnoty pro dotčenou stavební plochu IPP=2,4; IZP=0,6; výška zástavby min./maxim. počet plných podlaží – III.- V.; vyznačená stavební čára – uliční, vyznačená stavební hranice – dvorní.

Na základě uvedených skutečností OÚPR MMB posoudil záměr následovně:

Z hlediska funkčního využití:

Navrhovaným záměrem dochází ke komplexní rekonstrukci stávající stavby bytového domu. Z hlediska funkčního využití záměr splňuje regulativy RP funkční plochy všeobecného bydlení – BO, s vyznačenou navrženou překryvnou funkcí zeleně.

Z hlediska prostorových regulativů:

Navrhovaný záměr dle předložené PD je v souladu s prostorovými regulativy RP (limity vyjádřeny IPP a IZP, podlažnost) v dotčené funkční ploše BO. Navrhovaná nástavba 5.NP, ve dvorní části projevující se jako plné podlaží a v uliční části vestavba do podkroví, svým tvarem a výškou navazující na stávající řadovou zástavbu v ulici Plynářská, koresponduje s limity stavebního využití předmětné funkční plochy BO. Záměr nepřekračuje počet pěti plných podlaží. Přístavba pro výtah je umístěna v ploše dvora a respektuje dvorní stavební hranici a současně navrženou překryvnou funkci zeleně ve dvorní části pozemků v ploše BO ve vnitrobloku.

Na základě výše uvedeného dospěl OÚPR MMB k závěru, že navrhovaný záměr rovněž respektuje funkční i prostorové regulativy RP - dotčené stavební stabilizované plochy BO.

MMB OÚPR dále posoudil záměr ve vztahu k uplatňování cílů a úkolů územního plánování vyplývajících z ust. § 18 a 19 stavebního zákona. Bylo zjištěno:

Navrhovaný záměr naplňuje požadavky na hospodárné využívání zastavěného území. Stávající stavba bytového domu, její navrhovaná nástavba, přístavba a stavební úpravy v zastavěném území, jsou řešeny bez nároků na zábor dalších pozemků, vše s využitím existující veřejné dopravní infrastruktury. Na základě uvedeného dospěl OÚPR MMB k názoru, že navrhovaný záměr je v souladu s cíli a úkoly územního plánování dle § 18 a 19 stavebního zákona.

Na základě a po posouzení výše uvedených podkladů OÚPR MMB vyhodnotil, že záměr je v souladu s platným Územním plánem města Brna, s Regulačním plánem Cejl – Křenová, s cíli a úkoly územního plánování a proto je přípustný.

Toto závazné stanovisko se vydává jako podklad závazný pro výrokovou část rozhodnutí/souhlasu příslušného stavebního úřadu a v souladu s ust. 96b odst. 5 stavebního

zákona má platnost 2 roky od dne vydání. Platnost závazného stanoviska lze prodloužit, pokud se nezměnily podmínky v území.

Závazné stanovisko nepozbývá platnosti:

- a) bylo-li na základě žádosti podané v době jeho platnosti vydáno územní rozhodnutí, společné povolení nebo jiné obdobné rozhodnutí podle jiného zákona a toto rozhodnutí nabylo právní moci,
- b) byla-li na základě návrhu veřejnoprávní smlouvy nahrazující územní rozhodnutí nebo společné povolení podaného v době jeho platnosti uzavřena veřejnoprávní smlouva a tato veřejnoprávní smlouva nabyla účinnosti, nebo
- c) nabyli-li právních účinků územní souhlas nebo společný územní souhlas a souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru vydaný k oznámení stavebního záměru učiněného v době platnosti závazného stanoviska.

Dostane-li se toto závazné stanovisko do rozporu s politikou územního rozvoje nebo s územně plánovací dokumentací, která byla vydána po vydání závazného stanoviska, orgán územního plánování, který závazné stanovisko vydal, je nahradí z moci úřední novým závazným stanoviskem.

Platnost závazného stanoviska nelze prodloužit, pokud se změnily podmínky v území.

- OD MMB – dne 17.01.2018 stanovisko ke společnému územnímu a stavebnímu řízení, sdělující, že OD MMB není v předmětné věci ani v územním ani ve stavebním řízení dotčeným orgánem, s upozorněními
- OPP MMB – dne 31.01.2018 sdělení, že OPP MMB vydal k předmětné žádosti **samostatně vůči žadateli** kladné závazné stanovisko spis. zn. OPP/MMB/0506792/2017, č.j. MMB/0506792/2017/P/s dne 26.01.2018.
- OŽP MMB – dne 08.02.2018 souhlasné stanovisko jako podklad pro vydání koordinovaného stanoviska ke společnému územnímu a stavebnímu řízení s podmínkami uvedenými v textu výroku z hlediska ochrany ovzduší, z hlediska ochrany přírody a krajiny, z hlediska ochrany a tvorby zeleně a s vydaným závazným souhlasným stanoviskem z hlediska odpadového hospodářství a hydrogeologie s podmínkami č.j. MMB/0060231/2018/CEJO, v jehož odůvodnění OŽP sděluje:

OŽP MMB obdržel dne 15.12.2017 žádost koordinačního pracoviště OÚPR MMB o vyjádření k projektové dokumentaci pro územní a stavební řízení na akci „Celková rekonstrukce bytového domu Plynářská 263/8“. Vzhledem k tomu, že projektová dokumentace neobsahovala v oblasti odpadového hospodářství náležitosti stanovené *vyhláškou č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb*, byl žadatel vyzván e-mailem k doplnění. Doplněná průvodní zpráva byla na OŽP MMB předložena dne 29.01.2018.

Předložená projektová dokumentace je v oblasti odpadového hospodářství zpracována v rozsahu stanoveném *vyhláškou č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb*. V dokumentaci je řešeno nakládání s odpady vzniklými v rámci užívání stavby (umístění sběrných nádob na směsný komunální odpad pod přístřeškem ve dvorním traktu) a současně průvodní zpráva obsahuje výčet odpadů vzniklých v rámci rekonstrukce a uvedením jejich množství s tím, že budou tyto odpady předány osobě oprávněné k převzetí odpadů do vlastnictví dle § 12 odst. 3 *zákona o odpadech*. Výkopové zeminy bez příměsí budou využity na úpravy terénu v rámci stavby, přebytek zeminy bude odvezen na skládku.

Na základě výše uvedených skutečností bylo vydáno souhlasné závazné stanovisko.

- OVLHZ MMB – dne 18.01.2018 podklad pro vydání koordinovaného stanoviska ke společnému územnímu a stavebnímu řízení bez námitek a bez podmínek z hlediska ochrany vod, z hlediska ochrany lesa a z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu

Magistrát města Brna, odbor územního plánování a rozvoje, závazná stanoviska, stanoviska, vyjádření a sdělení dotčených orgánů zkoordinoval, zjistil, že podmínky pro společné územní a stavební řízení předmětné stavby nejsou v rozporu a poté je zahrnul do tohoto koordinovaného stanoviska.

Poučení:

Koordinované stanovisko MMB je ve smyslu § 149 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., *správní řád*, ve znění pozdějších předpisů, úkonem, který není samostatným rozhodnutím ve správním řízení, proto se proti němu nelze odvolat. Jednotlivá stanoviska jsou přezkoumatelná buď v rámci případného odvolacího řízení proti rozhodnutí stavebního úřadu, pro které bude toto koordinované stanovisko podkladem, nebo je přezkoumatelné formou přezkumného řízení dle § 156 *správního řádu*, ve znění pozdějších předpisů.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 BRNO

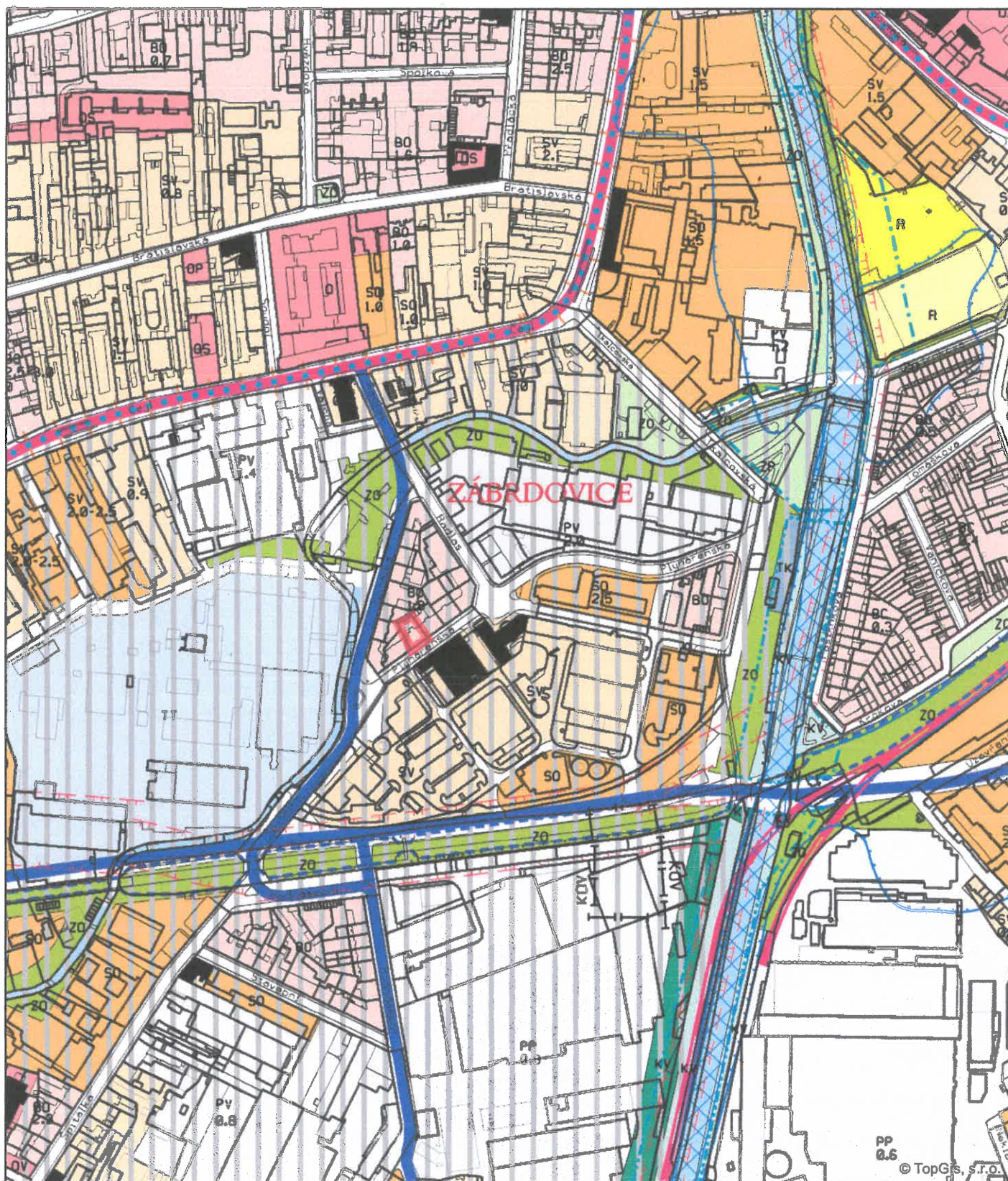


Ing. arch. Dušan Novotník
vedoucí odboru

Na vědomí: OD, OŽP, OVLHZ, OÚPR – spis koordinace 

Příloha pro žadatele:

- 1x Výřez z ÚPmB, plán využití území 1:5000
- 1x Výřez z RP Cejl – Křenová 1:1000
- ověřená část předložené dokumentace k posuzovanému záměru kopie
- 1x Výkres č. C.3 - KOORDINAČNÍ SITUACE
- 1x Výkres č. 16 - ŘEZ A-A – NOVÝ STAV
- 1x Výkres č. 19 - POHLED ULICE PLYNÁRENSKÁ – NOVÝ STAV
- 1x Výkres č. 20 - POHLED DVORNÍ – NOVÝ STAV



© TopGIS, s.r.o.

0 37.5 75 150 Metrů

